

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



CHINA PROPERTIES GROUP LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1838)

截至二零二一年十二月三十一日止年度的 全年業績公佈

China Properties Group Limited (「本公司」) 董事會 (「董事」或「董事會」) 欣然公佈本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」) 截至二零二一年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績，連同去年同期的比較數字如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
收入	4	181,053	403,997
銷售成本		<u>(140,250)</u>	<u>(717,674)</u>
毛利／(毛損)		40,803	(313,677)
其他淨收入、收益及虧損	4	266	(641,775)
出售物業、廠房及設備、投資物業以及 待售發展中物業的虧損		(18,815,971)	—
匯兌收益淨額		58,824	116,610
銷售開支		(3,671)	(3,210)
行政開支		(135,723)	(128,204)
清償費用及其他相關成本的撥備	8	(411,403)	(695,626)
財務成本	6	<u>(710,305)</u>	<u>(393,187)</u>
未計投資物業公平值的變動的經營虧損		(19,977,180)	(2,059,069)
投資物業公平值的變動		<u>(1,182,350)</u>	<u>(17,065,536)</u>
除稅前虧損		(21,159,530)	(19,124,605)
所得稅抵免	7	<u>3,492,072</u>	<u>4,648,339</u>
本公司擁有人應佔年內虧損及全面收益總額	8	<u>(17,667,458)</u>	<u>(14,476,266)</u>
每股虧損			
— 基本及攤薄 (人民幣元)	10	<u>(9.77)</u>	<u>(8.00)</u>

綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		294,345	539,677
投資物業		<u>13,819,100</u>	<u>36,764,976</u>
		<u>14,113,445</u>	<u>37,304,653</u>
流動資產			
待售發展中物業		4,664,017	5,419,849
持作出售物業		364,763	485,040
其他應收款項、按金及預付款項	11	157,030	152,373
已抵押／受限制銀行存款		24,750	25,119
銀行結餘及現金		<u>4,257</u>	<u>2,521</u>
		<u>5,214,817</u>	<u>6,084,902</u>
流動負債			
合約負債	12	300,942	381,820
應計建築成本		194,278	222,578
其他應付款項及應計費用		1,444,585	1,488,783
應付一名股東款項		4,190,663	4,152,073
租賃負債		2,604	2,795
應付稅項		205,546	205,907
借貸		4,120,751	5,843,406
15.0厘定息優先票據		<u>1,599,716</u>	<u>1,518,440</u>
		<u>12,059,085</u>	<u>13,815,802</u>
流動負債淨值		<u>(6,844,268)</u>	<u>(7,730,900)</u>
總資產減流動負債		<u>7,269,177</u>	<u>29,573,753</u>

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
非流動負債		
租賃負債	1,550	4,282
遞延稅項負債	<u>2,144,771</u>	<u>6,779,157</u>
	<u>2,146,321</u>	<u>6,783,439</u>
資產淨值	<u>5,122,856</u>	<u>22,790,314</u>
資本及儲備		
股本	170,073	170,073
股份溢價及儲備	<u>4,952,783</u>	<u>22,620,241</u>
權益總額	<u>5,122,856</u>	<u>22,790,314</u>

附註：

1. 一般資料及綜合財務報表呈列基準

本公司是一家在開曼群島註冊成立的公眾有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司的母公司及最終控股公司為Hillwealth Holdings Limited（「Hillwealth」），為一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司。本公司的最終控股股東為汪世忠先生（「汪先生」），彼亦為本公司的董事總經理。本公司註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands，而主要營業地點位於香港中環畢打街20號會德豐大廈14樓。

本公司為投資控股公司，其附屬公司主要在中華人民共和國（「中國」）從事物業發展及物業投資業務。

綜合財務報表以人民幣（「人民幣」）呈列，其亦為本公司的功能貨幣。

於編製綜合財務報表時，本公司董事已審慎考慮本集團的未來流動資金，乃由於本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度產生淨虧損人民幣17,667,458,000元。截至二零二一年十二月三十一日，本集團的流動負債淨額人民幣6,844,268,000元（包括應計建築成本人民幣194,278,000元、其他應付款項及應計費用人民幣1,444,585,000元、應付一名股東款項人民幣4,190,663,000元、借貸人民幣4,120,751,000元及15.0厘定息優先票據（「15厘美元優先票據」）人民幣1,599,716,000元）須按要求償還或於報告期末起一年內到期償還。

此外，根據借貸協議，上述本金及利息總額分別為人民幣4,120,751,000元及251,184,000美元（相當於人民幣1,599,716,000元）的借貸及15厘美元優先票據已逾期及違約，且截至該等綜合財務報表批准日期並未償還，而其現金及現金等價物為人民幣4,257,000元。該等貸款人部分已採取法律行動要求償還該等借貸，且該等貸款人部份已行使權利出售已抵押資產。本集團亦有已訂約但未於綜合財務報表撥備的未來建築承擔約人民幣1,524,778,000元。此外，其中一名貸款人中建投信託股份有限公司（「中建投信託」）於二零二二年二月二十八日向法院提起針對本公司的清盤呈請。

上述情況顯示存在重大不確定因素，可能對本集團持續經營的能力構成重大疑問。然而，綜合財務報表乃按持續經營基準編製，原因為本公司董事經考慮以下方面後認為本集團將擁有充足營運資金為其自該等財務報表批准日期起未來十二個月的營運提供資金：

- 1) 本公司一直積極與多家金融機構磋商，以取得新借貸人民幣3,500,000,000元（「第一次再融資」），以悉數償付應付(a)平安大華匯通財富管理有限公司及其同系附屬公司（「平安大華集團」）（平安大華集團已將其項下所有權利轉讓予西藏瓏達信投資管理有限公司）；及(b)中建投信託的款項（包括應計利息及罰款），進一步詳情載於「或然負債」一節。倘第一次再融資成功，目前抵押予該等貸款人作為抵押品的位於上海及重慶的若干已抵押物業預期將獲解除。該等物業於二零二一年十二月三十一日的賬面值約為人民幣7,195,082,000元。本集團擬使用位於上海及重慶的若干物業作為抵押品（包括但不限於上述已抵押物業）向其他金融機構尋求額外借貸約人民幣4,240,000,000元（「第二次再融資」）。董事認為，第二次再融資應足以償付15厘美元優先票據項下所有到期款項（包括應計利息及罰款）（進一步詳情載於「自財政年度結束以來發生影響本集團的重大事項」一節）、陸家嘴國際信託有限公司授出的委託貸款（進一步詳情載於「或然負債」一節）以及本集團的其他貸款及／或借貸，而任何餘額將用作撥付本集團的一般營運資金。
- 2) 上海靜安協和房地產有限公司（「上海靜安」）已向中華人民共和國最高人民法院（「中國最高法院」）提起執行監督（「監督」），以分別對出售(i)一幅位於上海協和城第二期南部佔地合共19,800平方米的地皮（「4號地段地皮」）；(ii)一幅位於上海協和城第二期北部佔地合共7,838平方米的地皮（「3號地段地皮」）；(iii)一幅位於上海協和城第二期北部佔地合共11,208平方米的地皮（「5號地段地皮」）；及(iv)一項由上海靜安擁有位於中華人民共和國上海靜安區南京西路建築樓面面積為7,340平方米的物業（「華山飯店」）的拍賣（統稱「該等拍賣」），在執行拍賣的司法過程中的覆議裁定存在法律應用錯誤和事實認定錯誤進行審理。中國最高法院已就監督進行備案及審查。倘中國最高法院裁定上海靜安勝訴，中國最高法院可糾正該等拍賣或頒令上海靜安獲得賠償，其將影響上海靜安的未償還債務，繼而可能影響中建投信託於香港針對本公司所提起清盤呈請（「呈請」）的理由；
- 3) 本公司正說服其他債權人不要行使其要求即時償還借貸及15厘美元優先票據的權利；
- 4) 股東汪先生確認，彼不會要求償還應付彼之款項人民幣4,190,663,000元，直至本集團有剩餘現金償還為止；及

- 5) 本集團將能夠於本集團日常及一般業務過程中自位於上海及重慶的若干項目的持作出售物業銷售及待售發展中物業預售獲得所得款項。

本公司董事認為，經考慮上述計劃及措施，本集團將擁有充足營運資金為其營運提供資金及履行其自該等財務報表批准日期起計未來十二個月內到期的財務責任。因此，本公司董事信納按持續經營基準編製本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表乃屬適當。

儘管如此，本集團管理層能否實施上述計劃及措施仍存在重大不確定因素。本集團能否持續經營將取決於本集團有關減輕其流動資金壓力及產生上文所載充足融資及經營現金流量的計劃及措施取得成功的結果，包括：

- (1) (i)成功磋商第一次再融資以悉數償付應付(a)平安大華集團(平安大華集團已將其項下所有權利轉讓予西藏瓏達信投資管理有限公司)；及(b)中建投信託的款項(包括應計利息及罰款)；及(ii)成功使用上海及重慶的若干物業作為抵押品(包括但不限於現時用作抵押品且預期將於獲得第一次再融資後解除的物業)與其他金融機構磋商及取得第二次再融資的進一步借貸，以悉數償付15厘美元優先票據項下到期款項(包括應計利息及罰款)、陸家嘴國際信託有限公司授出的委託貸款以及本集團的其他貸款及/或借貸，而任何餘額將用作撥付本集團的一般營運資金；
- (2) 成功駁回呈請；
- (3) 成功說服其他債權人不要行使其要求即時償還借貸及15厘美元優先票據的權利；及
- (4) 於本集團日常及一般業務過程中自位於上海及重慶的若干項目的持作出售物業銷售及待售發展中物業預售獲得所得款項。

倘認為採用持續經營基準編製綜合財務報表並不適當，則或須作出調整以將本集團資產賬面值撇減至其可變現淨值，為可能產生之任何進一步負債作出撥備，並將非流動資產及負債重新分類為流動資產及負債。該等調整的影響尚未於綜合財務報表中反映。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

採用經修訂香港財務報告準則 — 二零二一年一月一日生效

本集團已於本年度首次應用以下由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之經修訂香港財務報告準則及修訂本：

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、 利率基準改革 — 第二階段

香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則

第4號及香港財務報告準則第16號(修訂本)

香港財務報告準則第16號(修訂本)

二零二一年六月三十日後的新冠病毒病相關租金
寬減

本年度的該等經修訂香港財務報告準則及修訂本對本集團本年度及過往年度之財務表現及狀況及／或本綜合財務報表所載之披露事項並無重大影響。

3. 主要會計政策

綜合財務報表依據由香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例所規定的適用披露事項。

綜合財務報表根據歷史成本法編製，惟若干物業及金融工具則按各報告期末的公平值計量。

歷史成本一般按照為交換貨品而提供的代價公平值計算。

4. 收入以及其他淨收入、收益及虧損

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
收入		
出售物業	168,176	392,146
物業租金收入	2,359	3,201
物業管理收入	10,518	8,650
	<u>181,053</u>	<u>403,997</u>
其他淨收入、收益及虧損		
出售投資物業及待售發展中物業的虧損	—	(643,182)
銀行存款利息	7	45
出售物業、廠房及設備的收益	—	815
其他	259	547
	<u>266</u>	<u>(641,775)</u>
總收入以及其他淨收入、收益及虧損	<u>181,319</u>	<u>(237,778)</u>

5. 分部資料

本公司的行政總裁為主要營運決策者（「主要營運決策者」）。本集團主要於兩個經營地區經營三項主要業務。向主要營運決策者呈報以進行資源分配及分部表現評估的資料著重每項主要業務的經營地區。主要地區為中國的上海及重慶。因此，根據香港財務報告準則第8號，本集團的經營分部如下：

物業發展（發展及銷售物業）	—	上海
	—	重慶
物業投資（出租投資物業）	—	上海
	—	重慶

其他

於計算本集團可呈報分部時並無匯總主要營運決策者識別的經營分部。

有關上述分部的資料呈列如下。

分部收入及業績

以下為本集團收入及業績按可呈報及經營分部的分析：

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	物業發展		物業投資		其他	合計
	上海	重慶	上海	重慶		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入						
對外收入	<u>76,564</u>	<u>91,612</u>	<u>644</u>	<u>1,715</u>	<u>10,518</u>	<u>181,053</u>
分部利潤／(虧損)	<u>(890,278)</u>	<u>27,676</u>	<u>(18,433,535)</u>	<u>(661,492)</u>	<u>111</u>	<u>(19,957,518)</u>
其他淨收入、收益及虧損						266
匯兌收益淨額						58,824
財務成本						(710,305)
未分配項目						<u>(550,797)</u>
除稅前虧損						<u>(21,159,530)</u>

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	物業發展		物業投資		其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
	上海 人民幣千元	重慶 人民幣千元	上海 人民幣千元	重慶 人民幣千元		
收入						
對外收入	<u>118,658</u>	<u>273,488</u>	<u>660</u>	<u>2,541</u>	<u>8,650</u>	<u>403,997</u>
分部利潤／(虧損)	<u>54,573</u>	<u>(734,494)</u>	<u>(14,578,023)</u>	<u>(2,760,848)</u>	<u>(3,603)</u>	<u>(18,022,395)</u>
其他淨收入、收益及虧損						1,407
匯兌收益淨額						116,610
財務成本						(393,187)
未分配項目						<u>(827,040)</u>
除稅前虧損						<u>(19,124,605)</u>

分部業績指各分部賺取的利潤／(產生的虧損)，包括投資物業公平值的變動以及出售物業、廠房及設備、投資物業以及待售發展中物業的虧損，並未分配其他收入、收益及虧損、財務成本、匯兌虧損淨額、銷售開支及行政開支(包括董事酬金)。此乃向本公司主要營運決策者呈報以作資源分配及表現評估的計量基準。

分部資產及負債

以下為本集團資產及負債按可呈報及經營分部的分析，亦為向本公司主要營運決策者呈列的資料：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
分部資產：		
物業發展		
— 上海	373,301	1,284,071
— 重慶	4,655,479	4,620,818
物業投資		
— 上海	5,607,503	27,909,509
— 重慶	8,211,597	8,855,467
其他	295,992	538,440
分部總額	19,143,872	43,208,305
未分配資產	184,390	181,250
綜合資產	19,328,262	43,389,555
分部負債：		
物業發展		
— 上海	391,275	464,772
— 重慶	2,941,204	3,791,007
物業投資		
— 上海	836,677	1,076,319
— 重慶	1,950,679	2,510,389
其他	156,252	180,677
分部總額	6,276,087	8,023,164
未分配負債	7,929,319	12,576,077
綜合負債	14,205,406	20,599,241

為監察分部表現及於分部間分配資源：

- 所有資產分配至各經營及呈報分部，惟不包括各分部共用或用於公司營運的若干物業、廠房及設備、其他應收款項、按金及預付款項、已抵押／受限制銀行存款以及銀行結餘及現金。
- 所有負債分配至各經營及呈報分部，惟不包括屬於未分配至任何分部的公司負債的若干其他應付款項及應計費用、應付一名股東款項、租賃負債、應付稅項及遞延稅項負債。借貸及定息優先票據按與資本化若干財務成本一致的基準分配至各分部。

其他分部資料

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	物業發展		物業投資		其他	分部總額	調整	合計
	上海	重慶	上海	重慶				
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計量分部利潤或虧損或分部資產								
時計入的金額：								
投資物業公平值的變動	—	—	519,143	663,207	—	1,182,350	—	1,182,350
非流動資產添置(附註(b))	—	—	19,693	22,927	2	42,622	—	42,622
物業、廠房及設備折舊	—	—	—	—	2,939	2,939	3,997	6,936
出售物業、廠房及設備、投資物業 以及待售發展中物業的虧損	900,935	—	17,915,036	—	—	18,815,971	—	18,815,971

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	物業發展		物業投資		其他	分部總額	調整	合計
	上海	重慶	上海	重慶				
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計量分部利潤或虧損或分部資產								
時計入的金額：								
投資物業公平值的變動	—	—	14,578,683	2,486,853	—	17,065,536	—	17,065,536
非流動資產添置(附註(b))	—	—	137,729	34,830	—	172,559	7,973	180,532
物業、廠房及設備折舊	—	—	—	—	3,129	3,129	6,112	9,241
出售投資物業及待售發展中物業 的虧損	—	366,646	—	276,536	—	643,182	—	643,182

附註：

- (a) 計量分部利潤或虧損或分部資產時計入的所有金額分配至各經營分部，惟不包括與各分部共用或用於公司營運的未分配資產有關的若干非流動資產添置以及物業、廠房及設備折舊。
- (b) 非流動資產包括投資物業以及物業、廠房及設備。

地區資料

本集團所有收入均來自中國業務。

本集團的非流動資產主要位於中國(集團實體的註冊成立國家)。

有關主要客戶的資料

截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，並無相應年度之客戶收入佔本集團總收入超過10%。

於下表內，根據香港財務報告準則第15號的收入乃按主要地區市場、主要產品及服務種類以及收入確認時間作出分拆。

收入分拆

截至十二月三十一日止年度

收入確認時間	物業銷售				物業管理收入		合計	
	上海		重慶		二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年
	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年
於某時間點	76,564	118,658	91,612	273,488	—	—	168,176	392,146
於一段時間內轉移	—	—	—	—	10,518	8,650	10,518	8,650
	<u>76,564</u>	<u>118,658</u>	<u>91,612</u>	<u>273,488</u>	<u>10,518</u>	<u>8,650</u>	<u>178,694</u>	<u>400,796</u>

6. 財務成本

	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元
其他借貸的利息	468,126	500,033
15.0厘定息優先票據的實際利息開支	241,370	248,978
租賃負債的利息	809	1,372
總財務成本	710,305	750,383
減：物業、廠房及設備中的在建工程、在建投資物業及待售發展中物業的已資本化金額	—	(357,196)
	<u>710,305</u>	<u>393,187</u>

因特定借貸產生的二零二零年年內資本化借貸成本約為人民幣33,660,000元。因一般借貸產生的二零二零年年內已資本化借貸成本約人民幣323,536,000元，乃按合資格資產的支出按資本化年率10.01%計算。

7. 所得稅抵免

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
即期稅項：		
企業所得稅（「企業所得稅」）		
— 年內撥備	(156)	(1,984)
— 過往年度超額撥備	—	33,216
	<u>(156)</u>	<u>31,232</u>
土地增值稅（「土地增值稅」）		
— 年內撥備	(1,142,158)	(6,730)
— 過往年度超額撥	—	510,983
	<u>(1,142,158)</u>	<u>504,253</u>
	(1,142,314)	535,485
遞延稅項抵免：		
本年度	<u>4,634,386</u>	<u>4,112,854</u>
	<u>3,492,072</u>	<u>4,648,339</u>

根據中華人民共和國企業所得稅法（「企業所得稅法」）及企業所得稅法實施條例，中國集團實體於該兩個年度的稅率為25%。

在根據一九九五年一月二十七日頒佈的中華人民共和國土地增值稅暫行條例而施行的暫行條例下，所有於一九九四年一月一日起轉讓中國房地產物業產生的收益均須以土地價值增值部分（即出售物業所得款項減可扣稅開支（包括土地成本、借貸成本及所有物業發展開支））按介乎30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅。

香港利得稅按兩個年度估計應課稅利潤16.5%計算。由於本集團的收入並非源自或來自香港，故並未為香港利得稅作出撥備。

8. 年內虧損

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
年內虧損乃經扣除／(計入) 下列項目後達致：		
董事酬金	1,040	1,096
其他員工成本		
— 薪金及其他福利	24,555	33,237
— 退休福利計劃供款	4,114	3,515
	<u>29,709</u>	<u>37,848</u>
總員工成本	29,709	37,848
減：在建投資物業及待售發展中物業的已資本化金額	(7,115)	(9,209)
	<u>22,594</u>	<u>28,639</u>
核數師酬金	2,555	2,808
物業、廠房及設備折舊	6,936	9,241
減：待售發展中物業的已資本化金額	(2,915)	(4,293)
	<u>4,021</u>	<u>4,948</u>
已售物業成本(計入銷售成本)	126,405	283,542
出售物業、廠房及設備之收益	—	(815)
投資物業的租金收入總額	2,359	3,201
減：年內產生租金收入的投資物業產生的直接經營開支	(1)	—
	<u>2,358</u>	<u>3,201</u>
與若干貸款人之訴訟產生的清償費用及其他相關成本的撥備	<u>411,403</u>	<u>695,626</u>
待售發展中物業及持作出售物業的減值撥備(計入銷售成本)	<u>3,440</u>	<u>421,879</u>

9. 股息

董事不建議派發截至二零二一年十二月三十一日止年度的任何股息(二零二零年：無)。

10. 每股虧損

(a) 每股基本虧損

每股基本虧損乃基於截至二零二一年十二月三十一日止年度本公司擁有人應佔虧損人民幣17,667,458,000元(二零二零年：本公司擁有人應佔虧損人民幣14,476,266,000元)及年內已發行普通股加權平均數1,809,077,000股普通股(二零二零年：1,809,077,000股普通股)計算。

(b) 每股攤薄虧損

由於截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止兩個年度內並無潛在攤薄已發行普通股，故每股攤薄虧損等於每股基本虧損。

11. 其他應收款項、按金及預付款項

已售落成物業的代價乃根據相關買賣協議的條款一般於訂立協議日期起計90天內從客戶收取。

根據預售合同出售的物業代價將會於物業交付予買家前全數收取。

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
預付營業稅及其他中國稅項	38,412	42,970
其他應收款項	25,788	21,048
按金	21,505	21,287
預付款項	71,325	67,068
	<u>157,030</u>	<u>152,373</u>

12. 合約負債

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
合約負債		
— 預期將於十二個月內變現	<u>300,942</u>	<u>381,820</u>

13. 其他承擔

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
已訂約但未撥備的建築承擔	<u>1,524,778</u>	<u>1,224,734</u>

末期股息

本公司董事議決並不建議派發本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的末期股息(二零二零年：無)。

管理層討論及分析

業務回顧及展望

集團策略

本集團所能做的，就是帶上鋼鐵般的決心、意志，走向紛至沓來的各種挑戰和打擊，而且要情緒高昂並樂在其中。

展望未來，本集團將繼續專注於中華人民共和國(「中國」)黃金地段發展大型優質住宅及商業物業發展項目。本集團的整體目標為按照所訂計劃發掘商機、達致銷售額增長及提升收入。

主要物業發展項目如下：

- *高端大型中產住宅項目*

本集團擁有高端住宅及位置優越的項目，以上海及重慶兩地日益龐大的中產階層為目標客戶。有關頂級住宅項目設計富麗堂皇，具備特色主題及概念，並連接大型運輸系統，交通方便快捷。

- *現代化高級主題商店街發展項目*

有關現代化建築項目設計完善，位於中國各大城市黃金零售地段，網羅零售、住宅、娛樂、文化及康樂各個範疇的使用者，地理位置四通八達，為對住宅、投資及商業營運均極具吸引力的熱點。

業務環境

內地物業市場概況

二零二一年中國國內生產總值達人民幣1,143,670億元，按年(「按年」)增長8.1%。

根據國家統計局的資料，二零二一年全年中國住宅物業市場穩定增長，住宅物業的投資額按年增長4.4%。二零二一年住宅物業的銷量達人民幣162,729.9億元，按年增長5.3%。

二零二一年上半年住宅物業市場持續暢旺，惟房地產信貸環境不斷收緊及政策法規持續增加，市場於下半年經歷深層調整。踏入第四季度後，中央政府釋出一系列信號以維持穩定性及改善信貸環境。

隨著疫情得到有效控制及政府實施刺激消費措施，中國零售物業市場自二零二一年第四季度以來已呈現復甦跡象。二零二一年零售總額達人民幣441,000億元，按年上升12.5%。儘管部分實體店舖在新冠病毒病爆發期間臨時暫停營運，電子商務市場保持強勁增長勢頭。二零二一年，全國網上零售額達人民幣130,884億元，按年增長14.1%。二零二一年網上商品零售額按年增加12.0%，達人民幣108,042億元。

中國辦公室物業市場於二零二一年經歷強勁增長。宏觀經濟迅速復甦，為業務擴充創造利好環境。因此，企業於經濟回穩後均逐步釋出被壓抑的需求。由於需求殷切，市場空置水平已經大幅下跌。多個市場的平均租金跌幅已經收窄，且部分城市已呈現回穩跡象。由互聯網科技代表的數字經濟企業已經成為帶領中國辦公室市場趨勢的最重要勢力。

上海物業市場概況

二零二一年上海本地生產總值達人民幣43,215億元，按年增長8.1%。

上海住宅物業市場於二零二一年普遍向好，投資額及銷量分別按年增長10.5%及3.9%。平均一手成交價按年增長7.6%至每平方米人民幣56,600元。然而，管制房價的政府政策仍然生效。

二零二一年零售額為人民幣18,079億元，按年增長16.5%。零售銷售表現穩定，顯示零售物業市場發展向好。於二零二一年推出16個新項目，為市場新增供應約1,400,000平方米。空置率按年下跌1.7%至9.1%，而一樓零售單位的平均租金則按年增長1.3%至每平方米人民幣26.5元。休閒及娛樂、汽車、體育及戶外零售界別佔二零二一年的最大新增租賃空間。

根據上海市統計局的資料，二零二一年第三產業佔本地生產總值總額約73.3%，達人民幣31,676億元。二零二一年辦公室界別的房地產投資額按年增長30.0%，且一個辦公室項目於二零二零年第四季度竣工，提供50,000平方米辦公室空間。由於外資企業需求於二零二一年不斷增加，空置率按年下跌2.5%，且租金亦按季（「按季」）上升1.44%。金融、專業服務及TMT行業均為二零二一年新增租賃交易的主要來源。

重慶物業市場概況

二零二一年重慶本地生產總值達人民幣27,894億元，按年增長8.3%。

重慶政府已實施多項政策規管住宅市場及穩定房價。因此，二零二一年第四季度住宅物業新增供應按季下跌54.0%。另外，二零二一年第四季度一手房屋成交價下跌1.5%至每平方米人民幣14,651元。

二零二一年的整體消費水平表現優於二零一九年，零售額按年增長20.0%。二零二一年推出12個新項目，為市場新增供應約1,060,000平方米。空置率按年微升0.2%至13.5%，而一樓零售單位的平均租金則按年下跌0.1%。大量庫存加上新增供應，令市場競爭加劇，故零售市場可能會經歷一段調整期。

根據重慶市統計局的資料，二零二一年第三產業按年增長9.0%至人民幣14,787億元，佔本地生產總值總額約53.0%。二零二一年第四季度空置率按年下跌0.8%，而平均租金則按季下跌0.3%。二零二一年第二季度，中國當局已引入一系列指引，藉以紓緩接受強制教育的學生功課過多及校外補習的負擔，導致線上教育行業的需求急跌。儘管如此，TMT、金融及專業服務界別均仍然為推動辦公室需求的關鍵因素。

內地物業市場展望

於重申習主席於二零一七年首次提出「住房不炒」的重要性後，中央政府壓抑房屋市場投資氛圍的決心預計將於二零二二年保持不變。

住宅市場的整體規管預期將維持不變，且預期政府將會繼續改善「穩地價、穩房價、穩預期」的長期機制，並實施城市特定政策促進住宅市場良性健康發展。在管制房價的一般要求下，信貸環境將會放寬。同時，預期政府將通過略為增加發展貸款、容許延長債務及改善發債的融資環境，紓緩發展商的財政壓力。

二零二二年，預期中國的優質零售物業新增供應將維持強勁。預計新增供應逾12,000,000平方米將進入市場，而各城市的零售市場將會繼續擴充。在眾多一線城市中，北京及上海的新增供應預期將超過1,000,000平方米。另外，預期重慶、成都、昆明及西安四個華

西城市的新增供應將維持高企。核心地區的土地發展有限，帶動新興商業區零售市場發展。未來，庫存翻新及新增發展將同步進行。

全國甲級辦公室物業需求殷切，已加強了市場參與者信心，並最終收窄甲級辦公室市場的租金跌幅。展望將來，TMT及金融界別預期將於二零二二年繼續為推動辦公室租賃市場的主要因素。

財務回顧

本集團於年內的權益持有人應佔虧損達人民幣17,667,000,000元(二零二零年：虧損人民幣14,476,000,000元)，較二零二零年增加22.0%。每股基本虧損為人民幣9.77元(二零二零年：每股虧損人民幣8.00元)。

於二零二一年十二月三十一日，總資產由去年的人民幣43,390,000,000元減少至人民幣19,328,000,000元。資產淨值(相當於股東資金)減少至人民幣5,123,000,000元(二零二零年：人民幣22,790,000,000元)。至於每股價值方面，每股資產淨值於報告期末為人民幣2.83元，而於二零二零年十二月三十一日為人民幣12.60元。此外，人民幣兌港元和美元升值約3.1%，導致確認於本財政年度錄得的匯兌換算收益人民幣59,000,000元。

本集團錄得收入人民幣181,000,000元(二零二零年：人民幣404,000,000元)，較去年減少55.2%，主要原因是物業銷售收入減少。

物業銷售收入為人民幣168,000,000元(二零二零年：人民幣392,000,000元)，較二零二零年減少57.1%。於二零二一年，本集團出售物業的總建築樓面面積(「建築樓面面積」)約為468,000平方呎(二零二零年：約832,000平方呎)，較去年減少43.7%。

物業銷售的毛利率為24.8%(二零二零年：27.7%)，較去年下跌2.9個百分點。

物業租金收入減少26.3%至人民幣2,400,000元(二零二零年：人民幣3,200,000元)。物業管理收入為人民幣11,000,000元(二零二零年：人民幣9,000,000元)。

於年內，本集團自銷售上海協和城第一期住宅物業、上海康城停車場、重慶曼哈頓城第一期住宅物業、重慶曼哈頓城第二期住宅物業及重慶曼哈頓城第三期住宅物業分別產生收入人民幣19,000,000元、人民幣58,000,000元、人民幣74,000,000元、人民幣8,000,000元及人民幣9,000,000元。

合約負債由二零二零年十二月三十一日的人民幣382,000,000元減少至二零二一年十二月三十一日的人民幣301,000,000元。這主要是由於確認於年內銷售上海協和城第一期、重慶曼哈頓城第一期及第三期住宅物業以及上海康城停車場所得收入所致。

其他淨收入、收益及虧損為收益人民幣300,000元(二零二零年：虧損人民幣642,000,000元)。虧損減少主要由於二零二零年出售投資物業及發展中物業的虧損所致。

年內的行政開支為人民幣136,000,000元(二零二零年：人民幣128,000,000元)，增加5.9%，主要是由於法律及專業費用增加所致。

財務成本主要是利息開支及與其他借貸相關的其他借貸成本以及定息優先票據。概無財務成本(二零二零年：人民幣357,000,000元)已於不同項目中資本化，而與租賃負債之利息有關的人民幣1,000,000元已於年內於損益扣除(二零二零年：人民幣1,000,000元)。

投資物業公平值的變動為虧損人民幣1,182,000,000元(二零二零年：虧損人民幣17,066,000,000元)。物業組合截至二零二一年十二月三十一日的重估價值下調，乃因商業物業市場情緒低迷所致。上海投資物業公平值的變動為減少人民幣519,000,000元(二零二零年：減少人民幣14,579,000,000元)，此乃主要由於上海康城之項目所致。重慶投資物業公平值的變動為減少人民幣663,000,000元(二零二零年：減少人民幣2,487,000,000元)，此乃主要由於重慶協和城及重慶國際商業中心之項目所致。

所得稅抵免為人民幣3,492,000,000元(二零二零年：所得稅抵免人民幣4,648,000,000元)，減少24.9%。所得稅抵免減少乃二零二一年投資物業公平值的變動及出售投資物業的虧損的稅務影響。

流動資金及財務資源

本集團以中短期為基礎監控流動資金需求，並在適當時為本集團借貸安排再融資。年內，本集團籌集新外部借貸合共約人民幣96,000,000元(二零二零年：人民幣177,000,000元)。

於報告期末，本集團的優先票據、借貸及應付一名股東款項分別為人民幣1,600,000,000元(二零二零年：人民幣1,518,000,000元)、人民幣4,121,000,000元(二零二零年：人民幣5,843,000,000元)及人民幣4,191,000,000元(二零二零年：人民幣4,152,000,000元)。本集團總借貸為人民幣9,912,000,000元(二零二零年：人民幣11,513,000,000元)，較二零二零年十二月三十一日減少人民幣1,601,000,000元。人民幣9,912,000,000元(二零二零年：人民幣11,513,000,000元)須於一年內償還。

本集團於二零二一年十二月三十一日的資產負債率為192.9%(二零二零年：50.4%)，按本集團借貸淨額(已扣除銀行結餘及現金以及已抵押／受限制銀行存款)佔股東資金的比例釐定。

年內概無重大收購及出售集團成員公司。

理財政策

於報告期末，本集團約84%(二零二零年：87%)的借貸以人民幣計值。本集團的收入以人民幣為主。銀行結餘主要以人民幣及港元持有。

銀行借貸主要以浮息為基礎，而其他借貸及優先票據以定息為基礎。

本集團尚未使用任何利率或外幣衍生工具對沖利率風險及外匯風險。然而，管理層會密切監察該等風險，並在有需要時考慮對沖該等風險。

資產抵押

於二零二一年十二月三十一日，本集團以總賬面值人民幣15,902,000,000元(二零二零年：人民幣38,235,000,000元)的資產為所用貸款信貸作抵押。

或然負債

於二零二一年十二月三十一日，本集團就授予物業買家未償還本金總額為人民幣88,000,000元(二零二零年：人民幣108,000,000元)的按揭貸款作出擔保。年內，本集團並無錄得拖欠款項個案。

法律糾紛

於二零二一年十二月三十一日，本集團涉及若干法律申索，內容主要有關其於正常業務過程中的不同物業發展項目的建築合約下的糾紛。於該等法律程序中，本集團已接獲法院法令，對處置於二零二一年十二月三十一日總值約人民幣14,889,000,000元(二零二零年：人民幣13,000,000,000元)的若干投資物業、待售發展中物業及持作出售物業以及提取約人民幣300,000元(二零二零年：人民幣700,000元)的銀行存款施加限制。董事認為，承建商提出的申索主要與不符合所規定標準的建築工程有關，而根據建築合約條款，本集團

有權拒絕為承建商申索的建築工程作出證明。此外，本集團已作出或正在作出反申索，就導致延遲向本集團最終客戶交付物業向承建商索償。管理層已向獨立法律顧問或內部法律顧問諮詢意見。於二零二一年十二月三十一日，本集團已就上述存在糾紛的建築合約計提建築成本負債撥備人民幣165,000,000元(二零二零年：人民幣128,000,000元)。

處於法律程序及／或上訴程序之未了結法律申索總額約為人民幣176,000,000元(二零二零年：人民幣126,000,000元)，當中人民幣117,000,000元(二零二零年：人民幣68,000,000元)涉及建築合約的糾紛。本集團並無就該等申索於綜合財務報表中作出任何進一步撥備。本公司董事認為，本集團具有合理理據就該等法律申索抗辯，且認為該等法律申索不會對本集團的財務狀況構成任何重大不利影響。

除別處所披露的事項外，本集團與其若干貸款人有以下訴訟：

(1) 與平安大華匯通財富管理有限公司(「平安大華」)及其同系附屬公司的法律糾紛

- (a) 於二零一五年八月二十八日，本公司之全資附屬公司上海靜安協和房地產有限公司(「上海靜安」)及上海閔行協和房地產經營有限公司(「上海閔行」)(作為借款人)與平安大華訂立委託貸款協議，據此批出之委託貸款總額為人民幣13億元(「平安大華委託貸款」)，原定須於二零一八年八月三十一日前償還，已口頭延期至二零一八年十月十五日。自此，上述訂約各方一直在磋商新的償還安排。平安大華在未有向上海靜安及上海閔行作出通知的情況下，於二零一八年十二月底向公證處申請了執行證書，並向上海市高級法院提起了執行申請。
- (b) 於二零一七年十一月十七日，本公司的全資附屬公司重慶江灣房地產有限公司(「重慶江灣」，作為借款人)與深圳市平安德成投資有限公司(「平安德成」，平安大華的同系附屬公司)訂立委託貸款協議，據此，總額為人民幣500,000,000元的委託貸款(「平安德成委託貸款」)授予重慶江灣，須於二零二零年二月二日前償還。平安德成委託貸款以上海靜安及上海閔行各自提供的擔保作抵押。自二零

一八年第四季度以來，上述訂約各方一直在磋商新的償還安排。平安德成在未有向重慶江灣作出通知的情況下，於二零一九年四月十五日就平安德成委託貸款項下人民幣500,000,000元本金額連同已產生的利息及法律費用，獲得重慶市第五中級人民法院向重慶江灣、上海靜安及上海閔行發出的強制執行令。自此，上述訂約各方一直在磋商新的償還安排。

- (c) 於二零一六年一月二十六日，重慶江灣(作為借款人)與深圳市思道科投資有限公司(「思道科」，平安大華的同系附屬公司)訂立委託貸款協議，據此，總額為人民幣500,000,000元的委託貸款(「思道科委託貸款」)授予重慶江灣，須於二零二零年一月二十七日前償還。思道科委託貸款以上海靜安及上海閔行各自提供的擔保作抵押。自二零一八年第四季度以來，上述訂約各方一直在磋商新的償還安排。思道科在未有向重慶江灣作出通知的情況下，於二零一九年四月十六日就思道科委託貸款項下人民幣500,000,000元本金額連同已產生的利息及法律費用，獲得重慶市第五中級人民法院向重慶江灣、上海靜安及上海閔行發出的強制執行令。自此，上述訂約各方一直在磋商新的償還安排。
- (d) 此後，平安大華、平安德成及思道科已將其各自在平安大華委託貸款、平安德成委託貸款及思道科委託貸款項下的所有權利轉讓給西藏瓏達信投資管理有限公司。
- (e) 於二零二一年六月十日，本公司從公拍網(上海市拍賣行業協會設立的網上公拍平台)得悉，上海市第二中級人民法院就建議拍賣上海靜安擁有的一塊地皮(4號地段)(「4號地段地皮」)發出通知(「4號地段地皮通知」)，該地皮佔地合共19,800平方米，位於上海協和城第二期南部，已抵押作為平安大華委託貸款的抵押品(「建議拍賣」)。建議拍賣定於二零二一年七月十一日至二零二一年七月十四日舉行。根據4號地段地皮通知，由於4號地段地皮於二零一八年七月被上海市靜安區規劃和自然資源局確定為閒置土地，4號地段地皮會以其為閒置土地為基礎進行拍賣。

- (f) 本公司已尋求法律意見，並已就4號地段地皮於公拍網放拍提出異議，同時已就建議拍賣進行行政起訴（「該起訴」）。
- (g) 於二零二一年七月六日，本公司得悉上海市高級人民法院已通知上海市第二中級人民法院因該起訴進行中，故不應進行建議拍賣。然而，本公司於二零二一年七月十四日從公拍網得悉，建議拍賣已按原定計劃進行，並顯示4號地段地皮已經按建議拍賣所列的起拍價人民幣2,468,390,000元售出。本公司亦得悉，建議拍賣的購買價餘額定於二零二一年七月十九日支付，但知悉需要待簽訂新的土地使用權出售合同後，購買方告完成。
- (h) 本公司已就撤銷通過建議拍賣出售4號地段地皮向上海市高級人民法院提出申請，上海市第二中級人民法院維持判決。
- (i) 進一步詳情請參閱本公司日期為二零二一年六月三十日、二零二一年七月十六日及二零二一年十二月三十日的公佈。

(2) 與陸家嘴國際信託有限公司（「陸家嘴」）的法律糾紛

於二零一六年十一月九日，上海靜安（作為借款人）與陸家嘴訂立委託貸款協議（「陸家嘴委託貸款協議」），據此批出之委託貸款總額為人民幣13億元。三筆貸款分別將於二零一九年五月二十三日、二零一九年六月六日及二零一九年六月十五日期到期。根據陸家嘴委託貸款協議，上海靜安須於二零一八年十二月十五日前向陸家嘴支付按金人民幣1.24億元，若不能按時支付，陸家嘴可要求即時償還全部貸款，並繳付違約金及利息。上海靜安於到期日未有悉數支付人民幣1.24億元，而自二零一八年十二月四日以來，上海靜安及陸家嘴就使用銷售若干住宅物業（已抵押予陸家嘴作為貸款之抵押品）之所得款項作為貸款本金部分預付款項而進行商討。陸家嘴在未有向上海靜安作出通知的情況下，於二零一八年十二月二十日向上海市高級法院提出民事索償，向上海靜安索償人民幣12.4億元。上海靜安於二零一九年八月七日就上海市

高級法院的決定向中華人民共和國最高人民法院(「中國最高法院」)提請上訴。上訴於二零一九年十二月二十七日被中國最高法院駁回，而上海靜安被責令向陸家嘴償付人民幣12.4億元連同已產生的利息及法律成本(「陸家嘴委託貸款」)。自此，上述訂約各方一直在磋商償還安排。

(3) 與中建投信託股份有限公司(「中建投信託」)的法律糾紛

- (a) 於二零一七年九月二十七日，上海靜安(作為借款人)與中建投信託訂立委託貸款協議(「中建投信託委託貸款協議」)，據此批出總額為人民幣12億元之委託貸款(「中建投信託委託貸款」)，分十二筆發放。每筆貸款之年期為二十四個月，將於二零一九年十月十三日至二零一九年十二月二十九日到期(「貸款期限」)。根據中建投信託委託貸款協議，若貸款人對借款人償還貸款的財務能力有懷疑，貸款人有權要求即時償還貸款。二零一九年二月十四日，上海靜安收到中建投信託發送的通知函，表示中建投信託委託貸款協議將於二零一九年二月十八日終止，而貸款將於同日到期。由於貸款期限尚未到期，上海靜安並未按要求償還貸款。二零一九年二月二十二日，中建投信託向上海靜安及本公司提出民事索償，宣佈終止中建投信託委託貸款協議及貸款到期。索償金額為人民幣14.5235億元。自此，上述訂約各方已達成和解，據此，上海靜安將償付中建投信託委託貸款項下本金額人民幣12億元連同已產生的利息及法律成本。
- (b) 當本公司正從一家獨立金融機構取得新貸款以償還中建投信託委託貸款時，於二零二一年八月六日，本公司從工行融e購(由中國工商銀行建立的網上貿易平台)得悉，上海市第二中級人民法院已發出通知(「3號地段及5號地段地皮通知」)，內容有關建議拍賣上海靜安擁有的兩塊地皮(連同建於其上的建築物)，即一幅地皮(3號地段)(「3號地段地皮」)及另一幅地皮(5號地段)(「5號地段地皮」)，均位於上海協和城第二期北部，分別佔地合共7,838平方米及11,208平方米，已被抵押作為中建投信託委託貸款的抵押品(「建議拍賣(中建投信託)」)。建議拍賣(中建投信託)定於二零二一年九月十五日至二零二一年九月十八日舉行。根據3號地段及5號地段地皮通知，上海富申房地產估價有限公司已編製3號

地段地皮及5號地段地皮的司法鑑定評估報告(「司法鑑定評估報告」)，估值總額為人民幣1,855,900,500元。董事認為，司法鑑定評估報告乃根據3號地段地皮及5號地段地皮的錯誤資料編製，其嚴重低估3號地段地皮及5號地段地皮的價值，故本公司不同意司法鑑定評估報告。

- (c) 於二零二一年九月十八日，本公司從工行融e購得悉，建議拍賣(中建投信託)已如期進行，並表示3號地段地皮及5號地段地皮已按建議拍賣(中建投信託)所列的起拍價人民幣1,299,140,000元售出。
- (d) 除建議拍賣(中建投信託)外，本公司進一步從工行融e購得悉，上海市第二中級人民法院已發出通知(「第二份通知(中建投信託)」)，內容有關建議拍賣華山飯店。華山飯店為一項由上海靜安擁有的物業，位於中華人民共和國上海靜安區南京西路，建築樓面面積為7,340平方米(「華山飯店」)，已被抵押作為中建投信託委託貸款的抵押品(「建議第二項拍賣(中建投信託)」)。建議第二項拍賣(中建投信託)定於二零二一年十月八日至二零二一年十月十一日進行。根據第二份通知(中建投信託)，上海富申房地產估價有限公司已編製華山飯店的司法鑑定評估報告(「第二份司法鑑定評估報告」)，估值總額為人民幣419,608,600元。董事認為第二份司法鑑定評估報告錯誤將華山飯店分類為酒店而非商用物業，進而嚴重低估華山飯店的價值。因此，本公司不同意第二份司法鑑定評估報告。
- (e) 建議第二項拍賣(中建投信託)已如期進行，而華山飯店已按建議第二項拍賣(中建投信託)所列的起拍價人民幣335,690,000元售出。
- (f) 進一步詳情請參閱本公司日期為二零二一年八月十六日、二零二一年九月三十日及二零二一年十二月三十日的公佈。

上海靜安已向中國最高法院提起執行監督(「監督」)，以分別對(i)出售4號地段地皮的建議拍賣；(ii)出售3號地段地皮及5號地段地皮的建議拍賣(中建投信託)；及(iii)出售華山飯店的建議第二項拍賣(中建投信託)(統稱「該等拍賣」)，在執行拍賣的司法過程中的覆議裁定存在法律應用錯誤和事實認定錯誤進行審理。中國最高法院已就

監督進行備案及審查。於本公佈日期，中國最高法院尚未作出裁決。倘中國最高法院裁定上海靜安勝訴，中國最高法院可糾正該等拍賣或頒令上海靜安獲得賠償，其將影響上海靜安的未償還債務。本公司將繼續採取一切必要行動，以堅決對各該等拍賣作出抗辯。本公司將於適當時候就上述事項的重大發展及進展另行刊發公佈。

自財政年度結束以來發生影響本集團的重大事項

除下文及上文「或然負債」一節所披露者外，就本公司董事所知，自財政年度結束起直至本公佈日期止，概無其他影響本集團的重大事項：

(a) 對本公司之清盤呈請

於二零二二年二月二十八日，本公司接獲中建投信託根據公司清盤程序二零二二年第67號向香港特別行政區高等法院（「高等法院」）提交的有關香港法例第32章公司（清盤及雜項條文）條例的呈請（「呈請」），內容有關本公司因本公司全資附屬公司上海靜安一筆由本公司提供公司擔保的債務的未償還總額904,433,593.19港元未能支付而可能被高等法院清盤。於呈請日期，上海市第二中級人民法院尚未裁定確定金額（「標的金額」）。呈請定於二零二二年五月四日於高等法院進行聆訊，其後進一步押後至二零二二年十一月二十八日。本公司現正反對呈請，並將繼續就上述事項尋求法律意見。進一步詳情請參閱本公司日期為二零二二年三月十八日、二零二二年五月四日、二零二二年六月一日、二零二二年七月十三日、二零二二年七月二十五日及二零二二年九月十九日的公佈。

誠如上文「或然負債 — 法律糾紛」一節所披露，上海靜安已提起監督，而中國最高法院已就監督進行備案及審查。於本公佈日期，中國最高法院尚未作出裁決。倘中國最高法院裁定上海靜安勝訴，中國最高法院可糾正該等拍賣或頒令上海靜安獲得賠償，其將影響上海靜安的未償還債務。

因此，本公司相信呈請的理由及標的金額可能存在爭議，而本公司將繼續採取一切必要行動，以堅決對各該等拍賣及呈請作出抗辯。

本公司將於必要時刊發進一步公佈，以知會股東及潛在投資者有關最新資料。

(b) 本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)暫停買賣

- (i) 本公司未能公佈其截至二零二零年十二月三十一日止年度的初步財務業績(該業績應已於二零二一年三月三十一日或之前經核數師同意)。因此,根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)第13.50條,本公司股份已自二零二一年四月一日起暫停買賣,並於本公佈日期維持暫停買賣。
- (ii) 於二零二一年五月二十七日,本公司接獲聯交所發出的函件,當中載述倘本公司未能於二零二二年九月三十日前糾正導致其股份暫停買賣的事宜、全面遵守上市規則以令聯交所信納以及恢復其股份買賣,則聯交所上市委員會可根據上市規則第6.01A條取消本公司的上市地位。在此情況下,聯交所上市科將建議聯交所上市委員會著手取消本公司的上市地位。進一步詳情請參閱本公司日期為二零二一年五月三十一日的公佈。
- (iii) 於二零二二年五月五日,本公司接獲聯交所發出的額外恢復買賣指引。進一步詳情請參閱本公司日期為二零二二年五月六日的公佈。

(c) Cheergain Group Limited拖欠償還於二零二一年到期的226,000,000美元15.0厘優先票據

- (i) 於二零一八年十月十五日,本公司全資附屬公司Cheergain Group Limited(「發行人」)發行於二零二一年到期的226,000,000美元15.0厘優先票據(「15厘美元優先票據」,其於國際證券交易所(The International Stock Exchange)正板(Official List)上市)。
- (ii) 15厘美元優先票據已於二零二一年十月十五日(「到期日」)到期,並於到期日在國際證券交易所退市。然而,發行人於到期日並無作出任何付款,根據構成15厘美元優先票據的契約,有關不付款構成違約事件。
- (iii) 15厘美元優先票據項下到期的總金額包括未償還本金225,600,000美元及其應計利息(「未償還金額」)。
- (iv) 本公司一直積極與15厘美元優先票據持有人(「票據持有人」)溝通,並將繼續與票據持有人進行積極對話,以讓票據持有人知悉本公司於安排償付未償還金額方面已採取及將採取的行動。

僱員及薪酬政策

於二零二一年十二月三十一日，本集團於香港及中國有僱員298名(二零二零年：367名)。年內有關僱員成本約為人民幣37,000,000元(二零二零年：人民幣37,000,000元)。本集團確保僱員薪酬維持競爭力，僱員的獎賞按個人表現、本集團盈利狀況、同業薪酬水平及現行市況釐定。此外，本集團可根據經批准的購股權計劃條款不時授予購股權，向僱員提供鼓勵及獎賞。

購買、出售或贖回證券

於本年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治常規守則

本公司致力達致及維持最高水平的企業管治，以符合業務及其股東的需要及要求，並符合上市規則附錄14所載的「企業管治守則」(「企業管治守則」)。截至二零二一年十二月三十一日止整個財政年度及直至本公佈日期止，本集團已遵守企業管治守則的所有守則條文，惟守則條文第A.1.8條及第C.1.2條(分別自二零二二年一月一日起更名為守則條文第C.1.8條及第D.1.2條)除外。

遵守標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為其董事進行證券交易的行為守則。經本公司向各董事作出特定查詢後，彼等各自確認已於截至二零二一年十二月三十一日止年度遵守標準守則。

審核委員會

審核委員會與管理層已審閱本集團採納的會計原則及慣例，並討論審核、內部監控和財務申報事宜，包括審閱本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的財務報表及持續關連交易。

獨立核數師報告摘要

以下為截至二零二一年十二月三十一日止年度本集團綜合財務報表中獨立核數師報告摘要。

不發表意見

我們並不就 貴集團的綜合財務報表發表意見。由於本報告「不發表意見的基礎」一節所述事宜之重要性，我們未能獲取充足合適的審核憑證，為該等綜合財務報表發表審核意見提供基礎。在所有其他方面，我們認為綜合財務報表已根據香港公司條例的披露規定妥為編製。

不發表意見的基礎

1. 有關持續經營假設適當性的範圍限制

誠如綜合財務報表附註1所載，其顯示 貴集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度錄得淨虧損人民幣17,667,458,000元及 貴集團截至該日的流動負債淨額為人民幣6,844,268,000元。於二零二一年十二月三十一日， 貴集團分別為人民幣4,120,751,000元及251,184,000美元（相當於人民幣1,599,716,000元）的借貸（本金及應計利息）及15厘定息優先票據（「15厘美元優先票據」）的總額已違約，且截至該等綜合財務報表批准日期並未償還，而其現金及現金等價物為人民幣4,257,000元。此外，其中一名貸款人於二零二二年二月二十八日向法院提起針對 貴公司的清盤呈請。

該等事件及情況存在重大不確定因素，可能對 貴集團持續經營的能力構成重大疑問。

鑑於上述情況， 貴公司董事計劃採取多項措施以改善 貴集團的現金流量、流動資金及財務狀況，以使 貴集團能夠償還其負債，詳情載於綜合財務報表附註1。

綜合財務報表乃按持續經營基準編製，其有效性取決於該等計劃及措施的成功結果，而該等計劃及措施受多項不確定因素影響，包括：(1)成功磋商借貸人民幣3,500,000,000元（「第一次再融資」），以悉數償付應付(a)平安大華匯通財富管理有限公司及其同系附屬公司（「平安大華集團」）（平安大華集團已將其項下所有權利轉讓予西藏瓏達信投資管理有限公司）；及(b)中建投信託股份有限公司的款項（包括應計利息及罰款）；(2)成功使用上海及重慶的若干物業作為抵押品（包括但不限於現時用作抵押品且預期將於獲得第一次再融資後解除的物業）與其他金融機構磋商及取得進一步借貸約人民幣4,240,000,000元（「第二次再融資」），以悉數償付15厘美元優先票

據項下到期款項(包括應計利息及罰款)、陸家嘴國際信託有限公司授出的委託貸款以及 貴集團的其他貸款及/或借貸,而任何餘額將用作撥付 貴集團的一般營運資金;(3)成功駁回清盤呈請;及(4)於 貴集團日常及一般業務過程中自位於上海及重慶的若干項目的持作出售物業銷售及待售發展中物業預售獲得所得款項。

然而,於進行截至二零二一年十二月三十一日止財政年度的審核過程中,我們未能取得充足合適的資料使我們能夠評估成功執行第一次再融資及第二次再融資計劃的可能性,因此,我們無法取得充足合適的憑證來確定董事使用持續經營的會計基準來編製綜合財務報表屬恰當。

倘 貴集團未能持續經營,則或須作出調整以將資產之賬面值撇減至其可變現淨值,以為可能產生之任何進一步負債作出撥備,並將非流動資產及負債重新分類為流動資產及負債。該等調整的影響尚未於綜合財務報表中反映。

2. 公平值計量及出售上海協和城第二期南部(4號地段)投資物業之虧損

誠如綜合財務報表附註4「土地使用權及估值 — 上海協和城第二期 — 南區」一節所披露, 貴集團的全資附屬公司上海靜安協和房地產有限公司(「上海靜安」)持有一塊位於上海南京西路永源浜約19,800平方米的土地(「目標土地」或「4號地段」)。目標土地為其上海協和城第二期項目南部之一部分。目標土地作為抵押品抵押予 貴集團的其中一名貸款人平安大華至今數年。誠如該附註中進一步解釋,上海靜安區規劃和自然資源局(「靜安局」)向上海靜安發出閒置土地確定書。倘被證實為閒置土地,靜安局可有權無償收回目標土地。

我們對 貴集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表發出非無保留的審計意見,原因為我們並無獲得足夠詳細的解釋或資料來支持 貴公司董事應用於確定目標土地為閒置土地或非閒置土地的概率。該等概率乃用於確定目標土地於二零二零年十二月三十一日的公平值。因此,我們無法確定於二零二零年十二月三十一日的公平值人民幣13,339,850,000元及遞延稅項負債人民幣5,558,270,000元,以及目標土地截至二零二零年十二月三十一日止年度的公平值變動人民幣8,893,233,000元及所得稅抵免人民幣2,223,308,000元屬公平列報。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，平安大華於二零二一年七月十四日以公開拍賣方式行使出售目標土地的權利，以人民幣2,468,900,000元償付部分結欠的到期未償還的長期貸款。因此，貴集團於綜合損益及其他全面收益表確認出售目標土地的虧損約人民幣18,815,971,000元。

然而，由於在截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表審核過程中，上述範圍限制仍未解決，我們無法確定：(1)目標土地於二零二零年十二月三十一日及二零二一年一月一日的公平值為人民幣13,339,850,000元；(2)於二零二零年十二月三十一日及二零二一年一月一日的遞延稅項負債為人民幣5,558,270,000元；(3)目標土地截至二零二零年十二月三十一日止年度的公平值變動人民幣8,893,233,000元；(4)截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度的所得稅抵免人民幣2,223,308,000元；及(5)截至二零二一年十二月三十一日止年度出售目標土地的虧損為人民幣18,815,971,000元，以及相關披露屬公平陳列。

任何可能已發現須作出的必要調整均會對貴集團於二零二零年十二月三十一日的財務狀況、截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度的財務表現及相關披露事項產生相應影響。

3. 現金及銀行結餘及其他銀行相關結餘的範圍限制

於二零二一年十二月三十一日，貴公司的現金及銀行結餘為人民幣4,257,000元。於審核過程中，我們已安排銀行確認書，惟截至本報告日期尚未收回銀行結餘人民幣632,000元。在欠缺有關該等銀行的現金結餘的充足證明文件的情況下，我們無法就貴集團於二零二一年十二月三十一日的銀行結餘以及任何其他結餘及交易，包括但不限於或然負債、已發出的擔保或貴集團可能與該銀行訂立的其他資產或負債(其他項目)的存在、準確性及完整性取得令人信納的審核憑證。我們無法執行其他替代審核程序，以使我們信納是否已公平列報截至二零二一年十二月三十一日的現金及銀行結餘，以及是否需要就截至二零二一年十二月三十一日止年度披露或確認任何其他項目。

任何可能已發現須就現金及銀行結餘以及其他項目作出的必要調整均會對貴集團於二零二一年一月一日及二零二一年十二月三十一日的財務狀況表、其年內虧損及財務報表附註中的披露事項產生相應影響。

我們就(1)至(3)項所載有關事項對 貴公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表不發表意見。對截至二零二零年十二月三十一日止年度的金額及結餘作出的任何調整將影響該等財務報表項目於二零二一年一月一日的結餘及截至二零二一年十二月三十一日止年度的相應變動(如有)。於二零二零年十二月三十一日的結餘及截至該日止年度的金額於截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表中呈列作比較資料。我們亦為上述(1)至(3)項尚未解決事項對截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表中二零二一年數字及二零二零年數字的可比性可能造成的影響，對截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表發出非無保留的審計意見。

核數師的工作範圍

初步業績公佈所載本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表及相關附註數字，已由本集團核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司與本集團本年度的經審核綜合財務報表所載金額核對。香港立信德豪會計師事務所有限公司就此執行的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港鑒證業務準則所作的鑒證業務約定，因此，香港立信德豪會計師事務所有限公司並無就初步業績公佈發出任何核證。

年報及於聯交所網站披露資料

本全年業績公佈亦載於聯交所網站。截至二零二一年十二月三十一日止年度的年報(載有上市規則規定的所有資料)將於適當時候寄發予股東，並載於聯交所及本公司的網站。

致謝

董事藉此機會對全體股東一直以來的支持深表感謝，並向本集團盡忠職守及貢獻良多的全體員工致以衷心感謝。

承董事會命

CHINA PROPERTIES GROUP LIMITED

主席

Wang Shih Chang, George 博士

香港，二零二二年九月三十日

於本公佈日期，本公司董事會成員包括執行董事 *Wang Shih Chang, George* 博士、汪世忠先生及徐禮昌先生；非執行董事關啟昌先生；及獨立非執行董事 *Warren Talbot Beckwith* 先生、陸觀豪先生及 *Garry Alides Willinge* 博士。